



Hakemus tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamisen siirtämiseksi / Jan ja Anja Tuupainen / LM-H

VD/6381/10.00.02.01/2013
LM-H/MH

Esitetään, että myönnetään tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa 30.11.2016 asti.

Vantaan kaupunki on myynyt 8.6.2015 allekirjoitetulla kauppakirjalla Jan ja Anja Tuupaiselle Ojanko 92. kaupunginosan korttelin 92103 tontin nro 6.

Ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen (3) vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi (muuttovalmis). Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Yrityspalvelut on lähettänyt sähköpostitse 14.12.2015 muistutuskirjeen Jan ja Anja Tuupaiselle. Kirjeessä on muistutettu ostajia rakentamistöiden aloittamisvelvoitteen määräajan päättymisestä 8.6.2016.

Jan ja Anja Tuupainen ovat 2.6.2016 sähköpostitse pyytäneet jatkoaikaa rakennustöiden aloittamiselle ja pyytäneet, ettei heiltä peritä sopimussakkoa, koska heillä on vielä suunnittelutyö kesken. Rakennuslupaa ei ole vielä haettu.

Kaupunki perii Jan ja Anja Tuupaiselta kauppakirjassa 7.1 kohdan määritetyn sopimussakon 9.6.2016 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2016 mennessä. Sopimussakko on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu, koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Hakijoilla on ollut mahdollisuus hakea rakennuslupaa ja pitää rakennusluvan edellyttämä aloituskokous vuoden sisällä kaupantekohetkestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.6.2016 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle ja todeta, että kaupunki perii Jan ja Anja Tuupaiselta kauppakirjassa 7.1-kohdan määritetyn sopimussakon 9.6.2016 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 8.6.2016 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Jan ja Anja Tuupainen ovat toimittaneet kaupungille 29.6.2016 päivätyn oikaisuvaatimuksensa koskien kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstä olla myöntämättä tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamisvelvoitteelle lisäaikaa. Tuupaiset vaativat sakkojen poistamista vedoten siihen, että rakennustöiden aloittaminen ei ole viivästynyt heistä johtuvasta syystä vaan heidän kertomansa mukaan kaupungilta annettuun eriävään tietoon sopimussakon perimisestä.

Kaupungin luovuttamissa omakotitonteissa on kauppakirjassa todettu rakennustöiden aloittamisvelvoite sekä sopimussakkoasia. Kauppakirjassa todetaan, mikäli ostajat eivät ole



määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti. Tuupaiset ovat ostaessaan tontin olleet tietoisia ko. tontin rakennustöiden aloittamisvelvoitteen olemassaolosta ja sopimussakkoasiasta. Kaupunki on vastaavalla tavalla velkonut sopimussakkoja muiltakin vastaavassa tilanteessa olevilta, joten menettely ei ole poikkeuksellinen eikä aseta Tuupaisia eriarvoiseen asemaan muiden kanssa.

Jan ja Anja Tuupainen eivät ole esittäneet kaupungille pätevää syytä rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Jan ja Anja Tuupainen eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta tilanteessaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä edellä mainituin perusteluin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.8.2016 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Päätöksen jälkeen Vantaan rakennusvalvonta on ilmoittanut, että heidän tulkintansa mukaan rakennuslupa on tullut vireille 4.3.2016. Yrityspalvelut ei ollut tietoinen ko. rakennusvalvonnan tulkinnasta rakennusluvan jättöajankohdasta.

Rakennusvalvonnan mukaan tontti on haasteellinen, jonka johdosta rakennusvalvonta on joutunut pyytämään lausunnot muun muassa Vantaan kaupunginmuseolta ja arkeologilta. Edellä mainitusta johtuen hankkeen suunnittelu ja lupakäsittely on edennyt vaiheittain kunkin selvityksen/lausunnon valmistuttua. Rakennusvalvonnan mukaan lupahakemuksen vireille tulon (4.3.2016) jälkeen hakijan ja pääsuunnittelijan mahdollisuudet vaikuttaa hakemuksen käsittelyn aikatauluun on ollut rajallista.

Koska rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan lupa on jätetty 4.3.2016 ja luvan saaminen on kestänyt rakennusvalvonnasta johtuvista syistä, on tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa 30.11.2016 asti, jona aikana rakennuslupa tulee lainvoimaiseksi ja aloituskokous on pidettävä. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Jos asianosaiset eivät ole pitäneet rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta 30.11.2016 mennessä, kaupunki perii sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu (rakennusluvan edellyttämä aloituskokous).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan virheelliset päätökset 13.6.2016 § 31 ja 22.8.2016 § 21.
- b) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein tontin 92-92-103-6 rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa 30.11.2016 asti, jona aikana aloituskokous on pidettävä.
- c) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.
- d) periä Jan ja Anja Tuupaiselta sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti 9.6.2016 lähtien, jos rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta ei ole pidetty 30.11.2016 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus



Vantaa

Lisätiedot:

asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi